

# État du marché hypothécaire résidentiel au Canada

*Préparé pour:*

**Institut canadien des courtiers et des prêteurs hypothécaires**

*Par:*

**Will Dunning inc.**

*Octobre 2005*

## Table des matières

|                                                      | <u>Page</u> |
|------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1.0 Introduction et sommaire</b>                  | 2           |
| Sommaire                                             | 2           |
| <i>Taille du marché hypothécaire résidentiel</i>     | 2           |
| <i>Choix et attitudes des emprunteurs</i>            | 3           |
| <i>Perspectives du crédit résidentiel</i>            | 4           |
| Mise en garde                                        | 5           |
| <b>2.0 Taille du marché hypothécaire résidentiel</b> | 6           |
| Solde global des emprunts                            | 6           |
| Prêts approuvés durant l'année                       | 8           |
| Facteurs de croissance de l'activité hypothécaire    | 8           |
| Crédit hypothécaire par type de prêteur              | 9           |
| Prêts hypothécaires approuvés, par province          | 10          |
| Versements hypothécaires en souffrance               | 11          |
| <b>3.0 Choix et attitudes des emprunteurs</b>        | 12          |
| Sources de données                                   | 12          |
| Satisfaction des emprunteurs hypothécaires           | 12          |
| <i>Motifs de satisfaction</i>                        | 13          |
| <i>Motifs d'insatisfaction</i>                       | 14          |
| Activités hypothécaires des 12 derniers mois         | 15          |
| Mobilité des prêts hypothécaires                     | 15          |
| Retraits de capital                                  | 16          |
| Terme des prêts hypothécaires                        | 16          |
| Prêts hypothécaires à renouveler                     | 17          |
| Taux fixes et variables                              | 17          |
| Taux d'intérêt                                       | 18          |
| Recherche d'un prêteur                               | 19          |
| <b>4.0 Perspectives du crédit résidentiel</b>        | 21          |
| Taux d'intérêt                                       | 21          |
| Prévisions des activités de crédit                   | 22          |

### Tableaux

| <u>Tableau</u> | <u>Contenu</u>                                                        | <u>Page</u> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Tableau 1      | Crédit résidentiel par catégorie de prêteur, juillet 2005             | 10          |
| Tableau 2      | Prêts résidentiels approuvés par province, 2004, millions de dollars  | 10          |
| Tableau 3      | Taux de satisfaction moyen selon l'âge et le sexe                     | 13          |
| Tableau 4      | Motifs de satisfaction, selon l'âge                                   | 14          |
| Tableau 5      | Changement de prêteur dans les 12 derniers mois, selon l'âge          | 16          |
| Tableau 6      | Terme du prêt hypothécaire, selon l'âge                               | 16          |
| Tableau 7      | Terme du prêt, selon l'activité des 12 derniers mois                  | 17          |
| Tableau 8      | Part des prêts à taux fixe et à taux variable                         | 18          |
| Tableau 9      | Taux fixes et variables, selon l'âge                                  | 18          |
| Tableau 10     | Nombre d'experts consultés avant de contracter l'emprunt hypothécaire | 19          |
| Tableau 11     | Nombre d'experts hypothécaires consultés, selon l'âge et le sexe      | 20          |
| Tableau 12     | Types de prêteurs consultés avant d'obtenir un prêt hypothécaire      | 20          |
| Tableau 13     | Nombre d'estimations avant d'obtenir un prêt hypothécaire             | 20          |

## **1.0 Introduction et sommaire**

Will Dunning inc. a rédigé ce rapport pour l'Institut canadien des courtiers et des prêteurs hypothécaires (ICCPH). On y décrit l'évolution du marché hypothécaire résidentiel au Canada. Voici le plan du rapport :

- Introduction et sommaire
- Taille du marché hypothécaire résidentiel
- Choix et attitudes des emprunteurs
- Perspectives du crédit résidentiel

### **Sommaire**

#### *Taille du marché hypothécaire résidentiel*

Le marché hypothécaire résidentiel est une composante vaste et croissante du système financier canadien.

- Le solde des prêts hypothécaires résidentiels était de 617 G\$ (milliards) au Canada, au milieu de 2005. Cela représentait le tiers du crédit des entreprises et des particuliers.
- Ces 15 dernières années, le crédit résidentiel s'est développé au taux moyen de 6,4%, ce qui dépasse légèrement la croissance du crédit personnel et commercial (5,8%). Cela dépasse même l'économie canadienne, dont le taux annuel de croissance est en moyenne de 4,7% depuis 15 ans.
- La croissance du crédit résidentiel s'est accélérée, récemment, à la faveur des faibles taux d'intérêt, qui ont promu l'achat d'habitations. Résultat : une forte demande pour le crédit hypothécaire, qui croît de 9,4% par année, en moyenne, depuis deux ans. Rien qu'en 2004, le volume total du crédit hypothécaire a augmenté de 55 G\$.
- On peut aussi apprécier la croissance du marché en observant le montant des prêts résidentiels approuvés chaque année. Il inclut non seulement les prêts à l'achat, mais aussi les transferts et refinancements. Dans la deuxième moitié des années quatre-vingt-dix, le montant approuvé chaque année semblait plafonner, mais les taux alléchants et la reprise de l'habitation ont donné un coup de fouet aux demandes de crédit. En 2004, le montant des prêts hypothécaires approuvés (161 G\$) était plus du double de l'an 2000 (75 G\$).

Les banques à chartre contrôlent les trois cinquièmes du crédit résidentiel. Viennent ensuite les titres hypothécaires LNH (14%), les institutions coopératives (13%) et cinq autres catégories qui se partagent les 12% restants (sociétés de fiducie et de prêt hypothécaire, sociétés d'assurance-vie, fonds de retraite, intermédiaires en crédit, autres institutions financières et sociétés spécialisées).

L'Ontario a reçu la moitié (47,5%) des montants de prêt hypothécaire approuvés en 2004. Trois provinces ont reçu plus de 10% chacune (Québec, Alberta et Colombie-Britannique). Les autres provinces et territoires ont moins de 3% chacun.

### Choix et attitudes des emprunteurs

L'ICCPH a fait sonder les emprunteurs par la firme Pollara (maison de sondage nationale) en septembre 2005. Les entrevues se faisaient par téléphone.

Première observation : les Canadiens sont ravis de leurs prêts hypothécaires.

- Vingt-neuf pour cent se disent très satisfaits (réponse de 10 sur 10), et 61 % se disent satisfaits (7 à 9 sur 10).
- Huit pour cent sont plutôt neutres (5 ou 6 sur 10)
- Trois pour cent seulement sont insatisfaits à divers degrés.
- Le taux de satisfaction moyen : 8,3 sur 10.
- Les 55 ans et plus montrent une plus grande satisfaction que les jeunes adultes.
- Principal motif de satisfaction : les taux hypothécaires (selon 60 % des répondants).
- La souplesse des termes et calendriers de remboursement vient ensuite avec 46 %.
- Parmi les neutres et insatisfaits, le principal irritant serait le taux d'intérêt (pour 40 % des répondants). Notons toutefois que le nombre d'emprunteurs insatisfaits pour cette raison ne fait pas plus de 4,1 % des répondants au total.

Environ le tiers (37 %) des propriétaires emprunteurs ont fait une transaction quelconque dans les 12 derniers mois : nouveau prêt hypothécaire, renouvellement ou refinancement.

Parmi ceux qui ont renouvelé ou refinancé, 13 % ont changé de prêteur et 87 % ont gardé le même. Les 55 ans et plus sont moins portés à changer (5 %) que les 18 à 34 ans. Chez ces derniers, 19 % ont profité du renouvellement ou du refinancement pour changer de créancier.

Parmi les jeunes qui ont renouvelé ou refinancé dans les 12 derniers mois, 40 % ont aussi augmenté leur emprunt. L'augmentation moyenne tourne autour des 25 100 \$.

Trente et un pour cent des répondants ont des prêts hypothécaires de 5 ans. Quatorze pour cent ont des prêts de plus longue durée, et 55 %, de plus courte durée.

L'analyse des données ICCPH/Pollara indique ce qui suit :

- Le taux d'intérêt moyen pour les propriétaires d'habitation est de 4,62 %.
- Les emprunteurs qui ont pris des prêts hypothécaires de cinq ans au cours de la dernière année ont un taux d'intérêt moyen de 4,71 %. Les taux annoncés ont tourné autour des 6,04 % durant la même période. Les emprunteurs ont donc négocié des réductions moyennes de 1,33 point au dessous du taux officiel.
- Typiquement, ceux qui ont renouvelé ou refinancé un prêt hypothécaire sont passés d'un taux antérieur de 5,21 % à un nouveau taux de 4,30 % après la transaction. La réduction moyenne ainsi obtenue était donc de 0,91 point.

Un prêt hypothécaire sur cinq (21 %) devra être renouvelé au cours des douze prochains mois. D'autres emprunteurs chercheront à renouveler ou à refinancer avant l'échéance, pour tenter de geler leur taux ou pour profiter de l'accroissement de leur avoir propre.

Près de sept prêts hypothécaires sur dix (69 %) sont à taux fixe. Les autres (31 %) sont à taux variable.

La durée des prêts et la proportion de taux fixe ne semblent pas varier selon l'âge de l'emprunteur. On peut en déduire que jeunes et moins jeunes font les mêmes prédictions sur l'avenir des taux d'intérêt.

Cela pourrait changer d'ici un an, compte tenu des variations récentes et de la hausse généralement prévue. Les emprunteurs pourraient alors se diriger plus souvent vers les taux fixes et le long terme.

Typiquement, les emprunteurs hypothécaires consultent un ou deux conseillers (1,92) avant de signer. Les jeunes hommes en consultent plutôt deux ou trois (2,55). Enfin, ce sont les 55 ans et plus qui en consultent le moins.

Les types de prêteur que l'on consulte le plus souvent sont :

- Les grandes banques canadiennes (74 %)
- Les institutions coopératives (27 %)
- Les courtiers hypothécaires (25 %)
- Les sociétés de placement et de prêt hypothécaire (7 %)
- Les sociétés d'assurance-vie (4 %)

Les emprunteurs canadiens reçoivent en moyenne 2,17 estimations. Quelques-uns (3 %) n'en reçoivent aucune, et le tiers n'en reçoivent qu'une seule. Un peu plus de la moitié (52 %) ont reçu deux ou trois estimations, et 11 % en ont reçu quatre sinon plus.

### *Perspectives du crédit résidentiel*

Après des creux records, qui ont duré près d'une décennie, les taux hypothécaires ont de fortes chances de remonter pendant la prochaine année. Déjà, l'écart se resserre entre les taux à court et à long terme. Le rendement des obligations d'épargne de cinq ans n'est plus qu'à un demi-point au-dessus du rendement des bons du Trésor d'un an. Devant cette conjoncture, les emprunteurs pourraient délaisser les prêts à court terme et des taux variables pour se rabattre sur les taux fixes et le long terme.

La vigueur soutenue de l'habitation devrait continuer de stimuler le crédit hypothécaire en 2006. Ainsi, le crédit résidentiel devrait augmenter de 7 à 10 % en 2005 et en 2006 d'après la SCHL.

Selon nos propres estimations, le crédit hypothécaire pourrait augmenter de 10 ou 11 % en 2005, pour atteindre les 660 G\$, et 2006 pourrait apporter encore 10%, ce qui ferait 725 G\$.

Les montants de prêts approuvés – ce qui n’inclut pas seulement les prêts à l’achat, mais aussi les transferts et les refinancements – pourraient passer de 161 G\$ en 2004 à 180 G\$ en 2005, puis à 189 G\$ en 2006.

### ***Mise en garde***

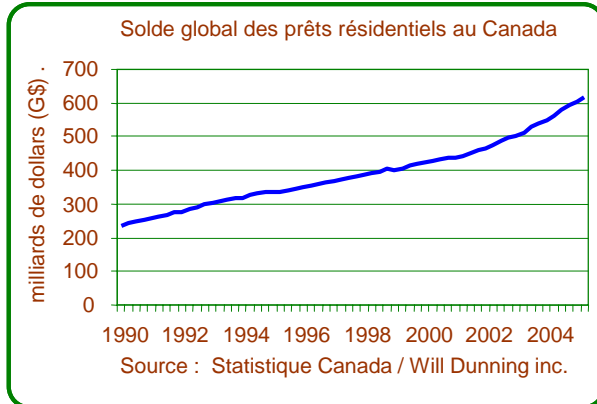
Ce rapport a été compilé à partir de données et de sources réputées. Will Dunning inc. n’assume aucune responsabilité civile pour ces données ou pour les conclusions qu’il en tire ici.

## 2.0 Taille du marché hypothécaire résidentiel

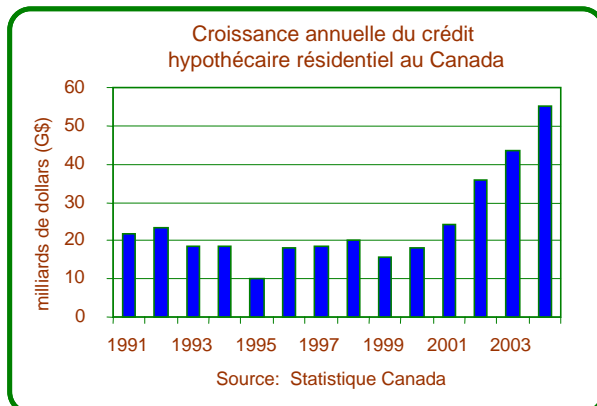
Ce chapitre présente des statistiques sur les prêts hypothécaires et autres formes de crédit pour faire apprécier la taille et la croissance du marché hypothécaire au Canada.

### Solde global des emprunts hypothécaires

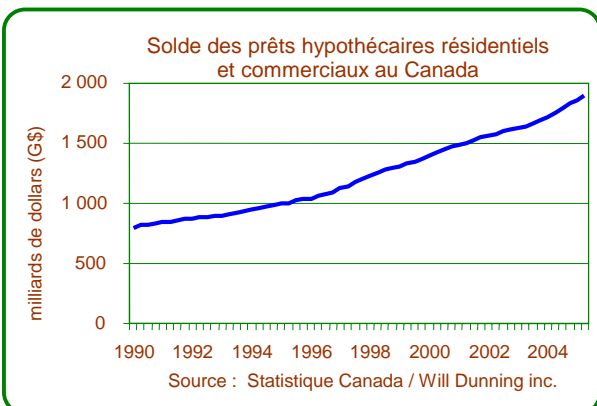
Les prêts hypothécaires résidentiels forment une grande part des emprunts au Canada. Au milieu de 2005, le solde global des prêts résidentiels était de 617 G\$ au pays. Cette dette a augmenté de 153% en 15 ans, ce qui fait 6,4% par année. La croissance s'est accélérée plus récemment. Par exemple, au cours des deux dernières années, le solde a augmenté de 9,7% par an. Il est passé ainsi de 43,6 G\$ en 2003 à 55,3 G\$ en 2004.



De 1991 à 2000, le solde des prêts hypothécaires s'est accru de 18 G\$ par année au pays. Cette croissance s'est accélérée à partir de 2001 au point où 2004 a connu un accroissement annuel trois fois supérieur (+55 G\$) à celui des années 1991 à 2000. Comme on l'expliquera dans un autre chapitre, cette accélération est attribuable à l'activité intense de l'habitation et à la hausse du prix des propriétés.

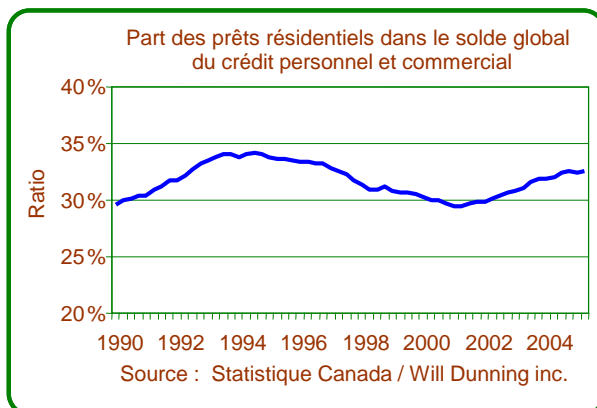


Le graphique de droite montre le solde des prêts hypothécaires résidentiels et commerciaux. Ce solde combiné a augmenté de 5,8% par année, en moyenne, depuis 15 ans. Celui des prêts résidentiels, considérés isolément, a augmenté de 6,4%. Cette tendance s'est bien maintenue ces deux dernières années, puisque le solde combiné s'est accru de 7,3%, et celui des prêts résidentiels encore plus (9,7%).

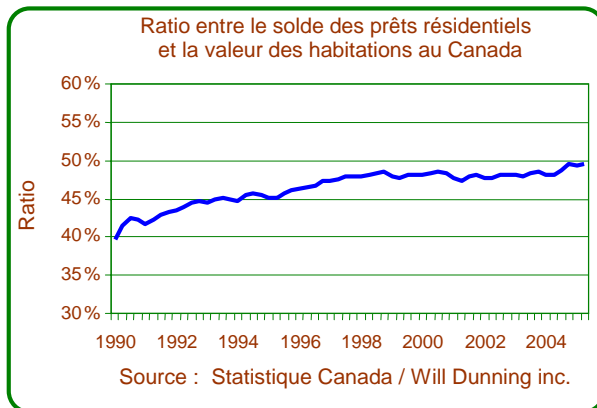


Le crédit hypothécaire connaît une expansion plus rapide que celle de l'économie, même si cette dernière profite d'une croissance moyenne de 4,7% depuis 15 ans.

Les prêts résidentiels forment en gros le tiers du crédit personnel et commercial. Cette part varie un peu avec le temps comme l'indique le graphique de droite. Au début des années quatre-vingt-dix, c'étaient les prêts résidentiels qui faisaient monter le solde global du crédit. À cette époque, la faiblesse de l'économie faisait baisser les emprunts et investissements des entreprises. Dans la deuxième moitié des années quatre-vingt-dix, en revanche, la vigueur de l'économie a fait remonter les investissements des entreprises, et avec eux leurs emprunts, ce qui a fait baisser la part des prêts résidentiels. Cette part s'est finalement redressée, plus récemment, avec la montée de l'habitation, devenue un secteur vedette de l'économie.



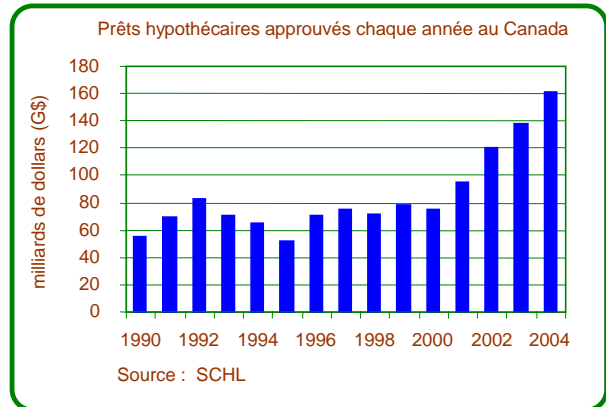
Pour mieux voir la situation en perspective, on doit faire le ratio entre le solde des prêts résidentiels et la valeur des habitations au Canada<sup>1</sup>. Au milieu de 2005, cette valeur tournait autour des 1240 G\$, et le solde des prêts résidentiels faisait 617 G\$. C'est environ la moitié de la valeur. Depuis 1997, ce ratio entre la valeur foncière et l'endettement est demeuré plutôt stable, tournant habituellement autour des 48%. L'endettement hypothécaire global a tout simplement suivi, à peu de chose près, l'augmentation générale de la valeur des habitations.



<sup>1</sup> Valeur des structures, sans compter les terrains.

**Prêts approuvés durant l'année**

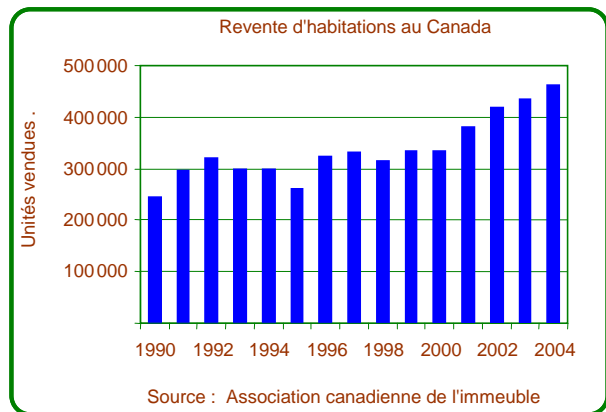
La SCHL publie aussi des données sur le montant des prêts hypothécaires approuvés chaque année. Elle compte non seulement les prêts à l'achat, mais aussi les transferts et les refinancements. C'est pourquoi le volume de prêts approuvés dépasse l'accroissement net du crédit. En 2004, par exemple, les prêteurs ont approuvé des prêts de 161 G\$, mais le crédit hypothécaire n'a augmenté que de 55 G\$. Comme on le voit dans le graphique, l'activité a plafonné durant la seconde moitié des années quatre-vingt-dix, pour ensuite monter en flèche durant les années récentes. Si bien que le montant des nouveaux prêts de 2004 (161 G\$) est presque deux fois plus fort qu'en 2000 (75 G\$)



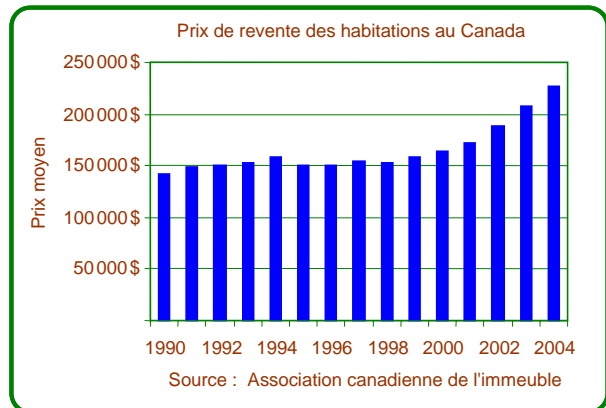
**Facteurs de croissance de l'activité hypothécaire**

On vient de voir que l'activité hypothécaire s'est intensifiée dans les dernières années à la faveur du bouillonnement de l'habitation.

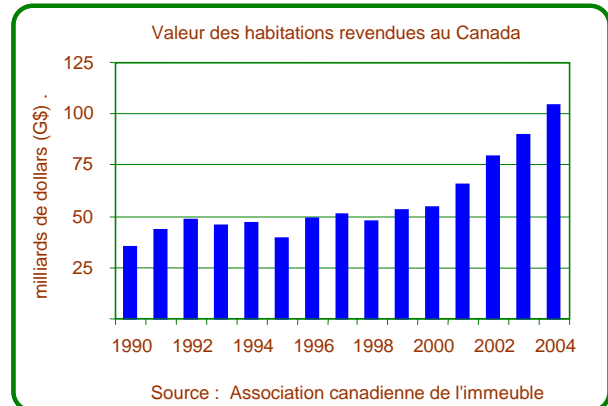
Les reventes de maisons ont plutôt plafonné entre 1996 et 2000, où le nombre moyen d'unités revendues ne dépassait guère les 330 000. Ce chiffre, en revanche, a grimpé à 461 000 en 2001, ce qui fait 41 % de plus.



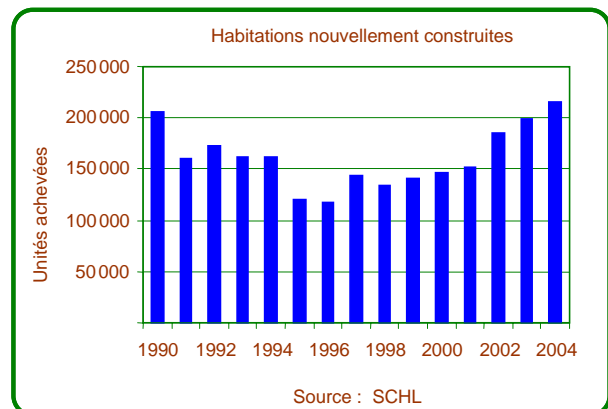
De la même façon, le prix de revente a pratiquement stagné dans les années quatre-vingt-dix, pour remonter en fin de décennie. Le prix moyen de 2004, touchait les 226 200\$ – 43% de plus qu'en 1999. L'augmentation moyenne fait 7,4% par année entre les deux dates.



Si l'on combine les données de vente et les prix, on observe que la valeur totale des ventes a piétiné jusqu'à 2001, après quoi elle a pris un élan. Les ventes ont presque doublé (+90%) entre 2000 et 2004 : un taux annuel de croissance de 17%. L'appréciation des maisons a aussi revigoré la demande de crédit. Le solde du crédit résidentiel s'est alors engagé dans une escalade de 8,1% par année.



Les habitations nouvellement construites, ont poussé elles aussi la demande de crédit. La SCHL révèle que le nombre d'unités d'habitation achevées a augmenté graduellement de 1996 à 2001, puis fortement de 2002 à 2004. Durant cette dernière année, on a achevé de construire 216 000 unités : 42% de plus qu'en 2003.



Le refinancement influence lui aussi le crédit hypothécaire. (Par refinancement, on entend ici un accroissement de la somme empruntée à la suite d'une augmentation de l'avoir propre.) Les données disponibles font deviner une croissance des transferts et refinancements depuis quatre ans.

### Crédit hypothécaire par type de prêteur

Toutes sortes d'institutions financent des prêts hypothécaires résidentiels, allant des grandes banques à charte aux caisses populaires en passant par les sociétés d'assurances, les fonds de pension et les émetteurs de titres. Comme l'indique le tableau suivant, les banques détiennent les trois cinquièmes (61%) des créances hypothécaires résidentielles. Suivent les institutions coopératives et les émetteurs de titres hypothécaires, avec plus de 10% chacun. Les autres catégories se partagent les 12% qui restent.

| <i>Catégorie de prêteur</i>            | <i>Milliards \$</i> | <i>%</i> |
|----------------------------------------|---------------------|----------|
| Banques à charte                       | 380,2               | 60,9%    |
| Fiducies et sociétés hypothécaires     | 7,9                 | 1,3%     |
| Coopératives et caisses populaires     | 83,9                | 13,5%    |
| Sociétés d'assurance-vie               | 15,1                | 2,4%     |
| Fonds de retraite                      | 10,5                | 1,7%     |
| Intermédiaires et autres institutions  | 26,2                | 4,2%     |
| Titres LNH                             | 85,9                | 13,8%    |
| Sociétés spécialisées (en titrisation) | 14,2                | 2,3%     |
| Total                                  | 623,9               | 100%     |

Source : Banque du Canada, Statistiques hebdomadaires, 30 sept. 2005

### **Prêts hypothécaires approuvés, par province**

La SCHL recueille des données sur les montants de prêt hypothécaire approuvés dans chaque province. L'Ontario a reçu à elle seule près de la moitié des prêts résidentiels de 2004. Le Québec, l'Alberta et la Colombie-Britannique en ont reçu respectivement un peu plus de 10%. Notons que les données québécoises risquent d'être sous-estimées, selon la SCHL.

| <i>Province/Territoire</i> | <i>Nouvelles habitations</i> | <i>Habitations revendues</i> | <i>Total</i> | <i>% du Canada</i> |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|--------------------|
| T.-Neuve/Labrador          | 234                          | 1 458                        | 1 691        | 1,0%               |
| Île du Pr.-Édouard         | 67                           | 350                          | 418          | 0,3%               |
| Nouvelle-Écosse            | 595                          | 3 451                        | 4 046        | 2,5%               |
| Nouv.-Brunswick            | 297                          | 2 088                        | 2 385        | 1,5%               |
| Québec (2)                 | 3 264                        | 19 788                       | 23 052       | 14,3%              |
| Ontario                    | 11 128                       | 65 660                       | 76 787       | 47,5%              |
| Manitoba                   | 385                          | 2 915                        | 3 300        | 2,0%               |
| Saskatchewan               | 286                          | 2 040                        | 2 325        | 1,4%               |
| Alberta                    | 5 038                        | 15 471                       | 20 510       | 12,7%              |
| Col.-Britannique           | 3 545                        | 23 067                       | 26 612       | 16,5%              |
| Yukon et TNO               | 44                           | 322                          | 366          | 0,2%               |
| Total                      | 24 883                       | 136 611                      | 161 493      | 100 %              |

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistiques sur l'habitation au Canada, 2004

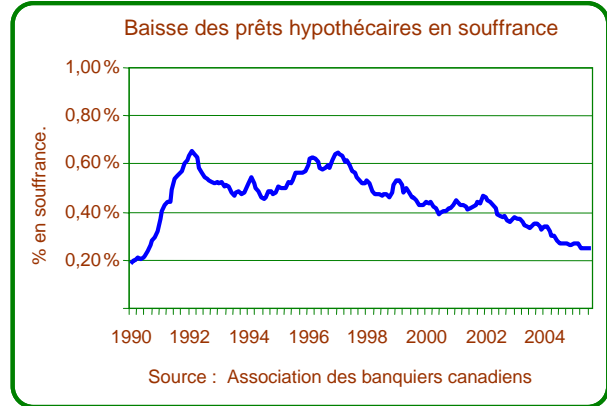
Remarques:

(1) Il s'agit de montants bruts qui n'incluent pas forcément les activités des institutions coopératives et de petite taille ou encore, à certains endroits, les prêts assurés de façon privée.

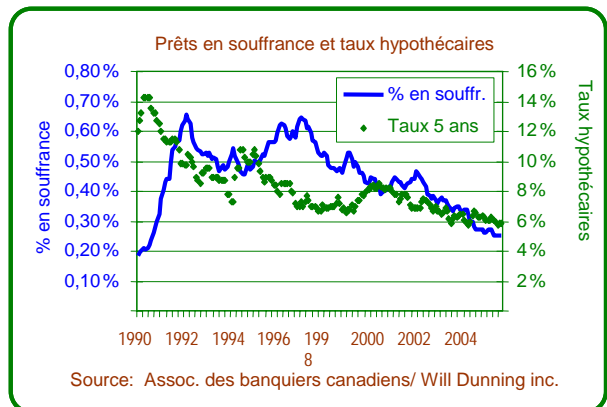
(2) Les données québécoises sont sous-estimées à cause du faible taux de réponse au questionnaire.

**Prêts en souffrance**

L'Association des banquiers canadiens publie des données sur les prêts hypothécaires en souffrance. Elle les obtient auprès des sept principaux prêteurs (BMO, CIBC, HSBC, Banque Nationale, RBC, Scotia et TD Canada Trust). Le pourcentage des prêts en souffrance est passé de 0,5% dans les années quatre-vingt-dix à 0,25% aujourd'hui.



Seuls sont comptés les prêts en retard depuis trois mois et plus. Une étude plus approfondie (à droite) montre que l'augmentation des taux hypothécaires (pointillé) entraîne une augmentation des retards (trait plein) avec un décalage de quelques mois. À l'inverse, les baisses de taux sont suivies d'une réduction des retards, décalée elle aussi. Comme les taux sont dans un creux historique, les prêts en souffrance sont en baisse de moitié par rapport aux années quatre-vingt-dix.



### **3.0 Choix et attitudes des emprunteurs**

Ce chapitre décrit les préférences des emprunteurs quant à la durée des prêts, au renouvellement, au refinancement et à la recherche d'un prêteur. Elle montre aussi les taux réels et la satisfaction des emprunteurs.

#### **Sources de données**

Nos sources incluent :

- Un sondage téléphonique mené en 2005 par Pollara (maison de sondage nationale) pour le compte de l'ICCPH. Les sondeurs ont interrogé 2524 Canadiens. Certains d'entre eux (1076) possédaient une habitation financée par un prêt hypothécaire. La marge d'erreur est de 3,0 %, 19 fois sur 20. Cette étude sera désignée plus loin dans ce texte comme « l'étude ICCPH/Pollara »<sup>2</sup>.
- *Home is Where the Money is – A Look at Mortgage Refinancing and Borrowing Against Home Equity in Canada*, publié par CIBC Marchés Mondiaux le 2 avril 2004. Ce rapport était basé sur un sondage mené en janvier et février 2004 auprès de 1267 Canadiens<sup>3</sup>. C'est ce que l'on désignera ci-dessous comme « l'étude CIBC ».

#### **Satisfaction des emprunteurs hypothécaires**

L'étude ICCPH/Pollara de septembre 2005 a mis en relief la satisfaction générale des emprunteurs. Les répondants devaient indiquer leur satisfaction sur une échelle à 10 degrés. Le 1 dénotait l'insatisfaction totale et 10, un maximum de satisfaction.

- Résultat : 90 % se sont dits entièrement satisfaits ou satisfaits.
- Cela inclut 29 % des répondants, qui se sont dit entièrement satisfaits de leur prêt hypothécaire (ils ont donné la réponse 10).
- Soixante et un pour cent se sont dits satisfaits (réponses 7, 8 et 9).
- Huit pour cent ont donné des réponses neutres (5 ou 6).
- Deux pour cent seulement se sont dits très insatisfaits (réponses 2, 3 et 4).
- Moins de 1 % se sont montrés totalement insatisfaits (réponse 1).

La moyenne : 8,3 sur 10.

---

<sup>2</sup> Les pourcentages de l'étude ICCPH/Pollara ne comptent pas les répondants qui n'ont pas su ou pas voulu répondre.

<sup>3</sup> L'échantillon inclut 1017 répondants qui possèdent une habitation ou se proposent d'en acheter une prochainement, de même que 250 locataires qui n'ont aucune intention d'achat. La marge d'erreur est de 2,8 %, 19 fois sur 20.

Les adultes d'âge mûr sont plus satisfaits que les jeunes adultes.

- Les femmes de 55 ans et plus accordent une cote moyenne de 8,8, et leurs consœurs de 18 à 34 ans, une cote de 8,0.
- Tendence similaire chez les hommes : les 55 ans et plus ont accordé 8,7, tandis que les 18 à 34 n'ont donné que 7,9.

| Sexe                                        | Âge     | Réponse moyenne |
|---------------------------------------------|---------|-----------------|
| Hommes                                      | 18-24   | 7,9             |
|                                             | 35 à 54 | 8,2             |
|                                             | 55 +    | 8,7             |
| Femmes                                      | 18-24   | 8,0             |
|                                             | 35 à 54 | 8,4             |
|                                             | 55 +    | 8,8             |
| Tous et toutes                              |         | 8,3             |
| Source: Étude ICCPH/Pollara, septembre 2005 |         |                 |

### Motifs de satisfaction

Les répondants devaient aussi indiquer jusqu'à trois motifs de satisfaction chacun. En tête du palmarès: « les taux d'intérêt avantageux », cités par 60 % des répondants. Autres motifs:

- Souplesse générale (14 %)
- Souplesse du calendrier de remboursement (12 %)
- Qualité du service (11 %)
- Satisfaction sans autre explication (11 %)
- Échelonnement des paiements et options (10 %)
- Possibilité de versements forfaitaires ou supplémentaires (10 %)
- Durée du prêt hypothécaire (9 %)
- Confiance, familiarité avec le prêteur ou son représentant (6 %)
- Modalités avantageuses (4 %)
- Ristourne, récompenses et services connexes (2 %)
- Autres motifs (3 %)
- Rien en particulier (2 %)
- Sept pour cent n'ont pas voulu ou n'ont pas su répondre.

Le tableau suivant détaille les raisons selon l'âge. Certaines sont groupées dans un total partiel.

En gros, les adultes d'âge mûr (55 +) citent les taux d'intérêt moins souvent (40 %) que les deux autres groupes d'âge (plus de 60 %). C'est sans doute parce qu'ils sont plus avancés dans leurs versements et que la majeure partie est imputée au principal. Les variations dans les taux d'intérêt ont alors moins d'effet.

Autres observations :

- La « souplesse » regroupe la « souplesse générale », la « souplesse des paiements », la « souplesse des calendriers de paiements et options » et la « possibilité de faire des versements forfaitaires ou supplémentaires ». Cet avantage compte peut-être un peu plus pour les jeunes, mais l'écart est à peine significatif.
- Les aînés invoquent plus souvent des motifs généraux, qui regroupent « satisfaction », « modalités avantageuses » et « rien en particulier ».
- On ne voit aucune différence d'âge concernant les facteurs « service et confiance » comme la « qualité du service » et la « confiance, familiarité avec le prêteur ou son représentant ».

| <b>Tableau 4</b>                                                   |                    |                |             |             |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|-------------|-------------|
| <b>Motifs de satisfaction</b>                                      |                    |                |             |             |
| <b>Pourcentage qui mentionne le motif dans chaque groupe d'âge</b> |                    |                |             |             |
| <i>Motif</i>                                                       | <i>Selon l'âge</i> |                |             |             |
|                                                                    | <i>18 à 34</i>     | <i>35 à 54</i> | <i>55 +</i> | <i>Tous</i> |
| Taux d'intérêt                                                     | 64%                | 63%            | 40%         | 60%         |
| Souplesse générale                                                 | 12%                | 15%            | 13%         | 14%         |
| Souplesse du remboursement                                         | 15%                | 12%            | 6%          | 12%         |
| Qualité du service                                                 | 13%                | 11%            | 9%          | 11%         |
| Satisfaction générale                                              | 7%                 | 11%            | 19%         | 11%         |
| Échelonnement des paiements et options                             | 8%                 | 11%            | 10%         | 10%         |
| Possibilité de versements forfaitaires                             | 12%                | 10%            | 7%          | 10%         |
| Durée ou terme du prêt hypothécaire                                | 11%                | 9%             | 8%          | 9%          |
| Confiance ou familiarité                                           | 3%                 | 6%             | 6%          | 6%          |
| Modalités avantageuses                                             | 4%                 | 4%             | 4%          | 4%          |
| Ristournes, récompenses et services                                | 2%                 | 2%             | 3%          | 2%          |
| Autres                                                             | 2%                 | 2%             | 6%          | 3%          |
| Rien en particulier                                                | 1%                 | 2%             | 3%          | 2%          |
| Ne sait pas ou refuse de répondre                                  | 9%                 | 6%             | 13%         | 7%          |
| Total partiel                                                      |                    |                |             |             |
| Motifs de souplesse                                                | 47%                | 48%            | 37%         | 46%         |
| Motifs de satisfaction générale                                    | 13%                | 17%            | 25%         | 17%         |
| Motifs de service et de confiance                                  | 16%                | 17%            | 15%         | 17%         |
| Nombre moyen de raisons citées                                     | 1.56               | 1.57           | 1.34        | 1.54        |

Source: Étude ICCPH/Pollara, septembre 2005

### Motifs d'insatisfaction

Trois pour cent des répondants étaient insatisfaits de leurs prêts, et 8 % ont accordé des cotes neutres. Parmi ces 11 %, les motifs d'insatisfaction sont les suivants :

- Taux d'intérêt (40 %)
- Rigidité (13 %)
- Longueur ou rigidité du terme (13 %)
- Mauvais service (11 %)
- Pénalités (4 %)
- Promesses non tenues (3 %)
- Impossibilité de faire des versements forfaitaires (2 %)
- Seconde hypothèque (1 %)
- Autres (3 %)
- Vingt-neuf pour cent n'ont pas voulu ou n'ont pas su répondre.

Si on combine le pourcentage de neutres ou d'insatisfaits (11 %) avec la fréquence à laquelle ils citent ces préoccupations, on obtient la projection suivante sur l'ensemble des emprunteurs (incluant ceux qui se déclarent satisfaits).

- Taux d'intérêt (4,1 %)
- Rigidité (1,3 %)
- Longueur ou rigidité du terme (1,3 %)
- Mauvais service (1,1 %)
- Pénalités (0,4 %)
- Promesses non tenues (0,3 %)
- Impossibilité de faire des versements forfaitaires (0,2 %)
- Seconde hypothèque (0,1 %)
- Autres (0,3 %)

### **Activités hypothécaires des 12 derniers mois**

Dans l'étude ICCPH/Pollara, environ le tiers (37 %) des propriétaires emprunteurs ont fait une transaction hypothécaire quelconque dans les 12 mois antérieurs, par exemple :

- Nouveau prêt pour acheter une autre habitation
- Nouveau prêt pour une habitation qu'on possède déjà
- Renouvellement à l'échéance
- Renouvellement avant l'échéance

### **Mobilité des prêts hypothécaires**

Ceux qui ont renouvelé ou refinancé dans les 12 mois antérieurs ont dû indiquer s'ils avaient gardé le même prêteur. Environ un huitième a changé (13 %), et 87 % ont gardé le même. La proportion varie selon l'âge : chez les 18 à 34 ans, 19 % ont changé (contre 81 % qui ont gardé le même prêteur). Chez les 55 ans et plus, à peine 5 % ont changé de créancier (et 95 % ont gardé le même).

| Âge     | Même<br>prêteur | Autre<br>prêteur | Total |
|---------|-----------------|------------------|-------|
| 18 à 34 | 81%             | 19%              | 100%  |
| 35 à 54 | 87%             | 13%              | 100%  |
| 55+     | 95%             | 5%               | 100%  |
| Tous    | 87%             | 13%              | 100%  |

Source: Étude ICCPH/Pollara, septembre 2005

### **Retraits de capital**

Parmi les personnes qui ont renouvelé leurs prêts dans les 12 derniers mois, 40 % en ont profité pour augmenter leur emprunt, contre 60 % qui ont gardé le même montant. La différence moyenne était de 25 100 \$ pour ceux qui l'ont augmenté.

L'étude CIBC trouve des résultats similaires: en 2000-2003, un renouvellement ou refinancement sur cinq se serait fait en augmentant l'emprunt, et la différence moyenne aurait été de 28 000 \$.

### **Terme des prêts hypothécaires**

L'étude ICCPH/Pollara a aussi examiné le terme des prêts hypothécaires et elle montre que la durée la plus commune était de cinq ans (31 % des prêts). Un prêt hypothécaire sur huit (13 %) a un terme plus long. La proportion est la même pour les prêts d'un an et moins. Enfin, 40 % des prêts ont des termes de 1 à 5 ans.

En scrutant les données, on s'aperçoit que la durée des prêts ne varie pratiquement pas selon l'âge. Le tableau suivant montre la répartition entre les trois groupes.

| Terme du prêt<br>hypothécaire | Âge     |         |      |      |
|-------------------------------|---------|---------|------|------|
|                               | 18 à 34 | 35 à 54 | 55 + | Tous |
| 1 an ou moins                 | 16%     | 14%     | 12%  | 14%  |
| 2 ans                         | 13%     | 16%     | 14%  | 15%  |
| 3 ans                         | 15%     | 17%     | 16%  | 16%  |
| 4 ans                         | 10%     | 9%      | 6%   | 8%   |
| 5 ans                         | 30%     | 32%     | 33%  | 31%  |
| Plus de 5 ans                 | 17%     | 12%     | 17%  | 13%  |
| Terme ouvert                  | 0%      | 1%      | 1%   | 1%   |
| Autres                        | 0%      | 0%      | 2%   | 1%   |
| Total                         | 100%    | 100%    | 100% | 100% |

Source: Étude ICCPH/Pollara, septembre 2005

Le tableau suivant compare les Canadiens qui ont refinancé ou financé un prêt hypothécaire dans les 12 mois antérieurs avec ceux qui n'ont fait aucun changement. Ceux qui ont changé ont été plus portés à choisir un terme court (<1 an) ou un long terme (5 ans) que ceux qui n'ont fait aucun financement ou refinancement dans la dernière année.

| <i>Terme du prêt hypothécaire</i>            | <i>Financé ou refinancé dans les 12 derniers mois</i> | <i>Aucun changement dans les 12 derniers mois</i> | <i>Total</i> |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------|
| 1 an ou moins                                | 19%                                                   | 11%                                               | 14%          |
| 2 ans                                        | 7%                                                    | 20%                                               | 15%          |
| 3 ans                                        | 13%                                                   | 18%                                               | 16%          |
| 4 ans                                        | 11%                                                   | 7%                                                | 8%           |
| 5 ans                                        | 35%                                                   | 29%                                               | 31%          |
| Plus de 5 ans                                | 13%                                                   | 13%                                               | 13%          |
| Autres                                       | 1%                                                    | 1%                                                | 1%           |
| Terme ouvert                                 | 0%                                                    | 1%                                                | 1%           |
| Total                                        | 100%                                                  | 100%                                              | 100%         |
| Source : Étude ICCPH/Pollara, septembre 2005 |                                                       |                                                   |              |

### ***Prêts hypothécaires à renouveler***

L'étude ICCPH/Pollara demandait aux Canadiens si leurs prêts hypothécaires devaient être renouvelés prochainement. Résultat :

- Vingt-et-un pour cent des prêts étaient à renouveler dans les 12 mois suivants.
- Quarante pour cent étaient à renouveler dans deux ans (13 à 36 mois).
- Quarante pour cent étaient à renouveler dans plus de trois ans.

Durant l'année à venir, on verra aussi des prêts hypothécaires renouvelés avant terme.

### ***Taux fixes et variables***

L'étude ICCPH/Pollara montre que 69 % des emprunteurs hypothécaires ont des taux fixes, et 31 %, des taux variables. Parmi ceux qui ont contracté un prêt dans les 12 derniers mois (nouveau prêt ou refinancement hypothécaire), 37 % ont choisi le taux variable. La proportion est plus faible (27 %) chez ceux dont le prêt remonte à plus de 12 mois. Cela indique un gain de popularité des taux variables. On peut faire un lien et entre ce phénomène et l'écart important entre les taux variables et les taux fixes à cinq ans de 2004 : une fois prise en compte l'escompte du prêteur, l'écart net entre les taux fixes et variables était supérieur à deux points pour la majeure partie de 2004. Cet écart a par contre diminué en 2005, et il ne fait plus, après escompte, qu'un seul point de pourcentage. À cela s'ajoute l'incertitude croissante envers les taux d'intérêt à venir. Cette conjoncture pourrait encourager un mouvement vers les taux fixes, et les emprunteurs pourraient être plus nombreux à essayer de geler leur taux en choisissant des termes plus éloignés.

| <i>Activité hypothécaire</i>                   | <i>Taux fixe</i> | <i>Taux variable</i> |
|------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Financé ou refinancé dans les 12 derniers mois | 63%              | 37%                  |
| Aucune activité dans les 12 derniers mois      | 73%              | 27%                  |
| Total                                          | 69%              | 31%                  |
| Source: Étude ICCPH/Pollara, septembre 2005    |                  |                      |

Les proportions sont pratiquement les mêmes à tout âge : environ 70 % choisissent les taux fixes, et 30 %, les taux variables.

| <i>Âge</i>                                  | <i>Taux fixe</i> | <i>Taux variable</i> |
|---------------------------------------------|------------------|----------------------|
| 18 à 34                                     | 68%              | 32%                  |
| 35 à 54                                     | 70%              | 30%                  |
| 55+                                         | 67%              | 33%                  |
| Tous                                        | 69%              | 31%                  |
| Source: Étude ICCPH/Pollara, septembre 2005 |                  |                      |

### ***Taux d'intérêt***

L'étude ICCPH/Pollara demandait les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires courants. Elle relève un taux moyen de 4,62% à la mi-septembre 2005. On notait aussi une grande variété de conditions, de durées restantes, de taux fixes, de taux variables et de dates d'emprunt. Les taux eux-mêmes variaient beaucoup. Pour en fournir un sommaire intelligible, on a choisi d'approfondir l'analyse pour ceux qui présentaient les caractéristiques suivantes :

- Prêt contracté, renouvelé ou refinancé dans les 12 derniers mois.
- À taux fixe, plutôt qu'à taux variable.
- Avec un terme de cinq ans.

Dans ce groupe, le taux moyen net était de 4,71%, alors que les taux à cinq ans officiels des prêteurs étaient de 6,04%<sup>4</sup>. Cela nous fait penser que l'emprunteur moyen négocie une réduction typique de 1,33 point (pour les prêts de 5 ans).

Nous avons fait un autre calcul pour les emprunteurs qui avaient renouvelé ou refinancé dans les 12 mois antérieurs. Leur taux moyen avant la transaction était de 5,21 %, et ils l'ont réduit, typiquement, à 4,30%. La transaction a donc rapporté une baisse moyenne de 0,91 point.

### **Recherche d'un prêteur**

Selon l'étude ICCPH/Pollara, les emprunteurs ont consulté près de deux experts (1,92) en moyenne avant de signer leur prêt hypothécaire actuel. La moitié (48%) n'en n'ont consulté qu'un seul ou aucun, et quasi autant (45%) en ont consulté deux ou trois. Sept pour cent en ont consulté quatre sinon plus.

| <i>Nombre d'experts consultés</i> | <i>% des emprunteurs</i> |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 0                                 | 4%                       |
| 1                                 | 44%                      |
| 2                                 | 26%                      |
| 3                                 | 19%                      |
| 4 ou plus                         | 7%                       |

Source: Étude ICCPH/Pollara, sept. 2005

Les jeunes adultes consultent plus d'experts que leurs aînés. Les jeunes hommes en consultent deux ou trois (2,55). C'est un tiers de plus que l'ensemble des emprunteurs canadiens. Hommes et femmes de 55 ans et plus avaient moins tendance à consulter.

<sup>4</sup> Source : Banque du Canada. Moyenne du *Taux d'intérêt des banques à charte : hypothèques conventionnelles - 5 ans (le mercredi)*, pour les 52 semaines du 22 sept. 2004 au 16 sept. 2005.

| Sexe                                        | Âge     | Réponse moyenne |
|---------------------------------------------|---------|-----------------|
| Hommes                                      | 18-24   | 2,55            |
|                                             | 35 à 54 | 1,99            |
|                                             | 55 +    | 1,58            |
| Femmes                                      | 18-24   | 1,93            |
|                                             | 35 à 54 | 1,79            |
|                                             | 55 +    | 1,46            |
| Tous et toutes                              |         | 1,92            |
| Source: Étude ICCPH/Pollara, septembre 2005 |         |                 |

On a aussi demandé quel genre de prêteur ou de conseiller les emprunteurs avaient consulté. Ils en ont cité plusieurs, si bien que le total dépasse les 100 %. Le tableau suivant montre que les sources les plus consultées sont les banques, les institutions coopératives et les courtiers hypothécaires.

| Type d'organisme                             | % qui en ont consulté |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| Grande banque canadienne                     | 74%                   |
| Institution coopérative                      | 27%                   |
| Courtier hypothécaire                        | 25%                   |
| Société de placement et de prêt hypothécaire | 7%                    |
| Société d'assurance-vie                      | 4%                    |
| Autres                                       | 2%                    |
| Source: Étude ICCPH/Pollara, septembre 2005  |                       |

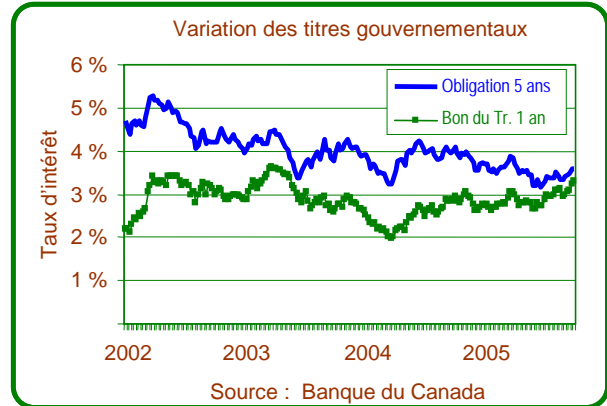
Les emprunteurs ont reçu en moyenne 2,17 estimations. Quelques-uns (3 %) n'en ont reçu aucune, et le tiers n'en ont reçu qu'une seule. On n'en compte pas plus du tiers qui ont reçu deux estimations, et environ le cinquième qui en ont eu trois. Enfin, 11 % ont reçu quatre estimations ou plus.

| Nombre d'estimations                        | % qui ont reçu ce nombre |
|---------------------------------------------|--------------------------|
| 0                                           | 3%                       |
| 1                                           | 33%                      |
| 2                                           | 30%                      |
| 3                                           | 22%                      |
| 4                                           | 6%                       |
| 5                                           | 3%                       |
| Plus de 5                                   | 3%                       |
| Total                                       | 100%                     |
| Source: Étude ICCPH/Pollara, septembre 2005 |                          |

## 4,0 Perspectives du crédit résidentiel

### Taux d'intérêt

Depuis près de 10 ans, les taux d'intérêt traversent un creux record. Ils ont bien sûr varié, mais la tendance globale était à la baisse. C'est ce que démontre le graphique ci-contre, où l'on compare les taux des obligations d'épargne du Canada de cinq ans et ceux des bons du Trésor d'un an.



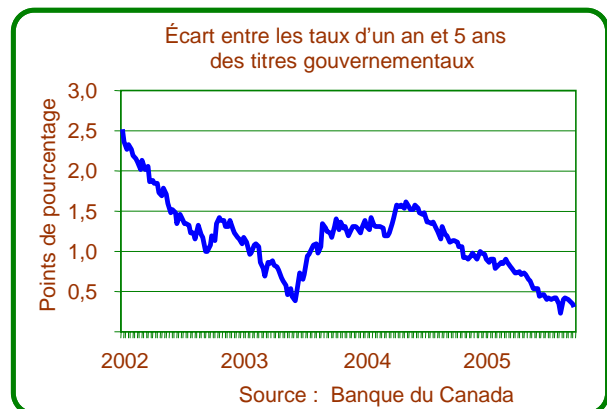
Depuis deux ans, nombre d'économistes soutiennent que les taux sont au-dessous du «niveau neutre» et qu'ils doivent remonter. Cette prévision ne s'est pas encore réalisée de façon durable. Depuis un an, les taux à court terme (notamment ceux des bons du Trésor d'un an) sont plutôt stables, même s'ils ont commencé à monter au début d'août. Les taux à long terme, en revanche, ont continué de chuter dans la dernière année, malgré quelques augmentations ces dernières semaines. Au total, l'augmentation des taux des obligations de cinq ans est plus faible que celle des bons du Trésor d'un an.

On doit se demander si le moment du grand virage est arrivé. On aurait du mal à le confirmer pour l'instant, après tant de faux signaux (hausse momentanées) qui ont été aussitôt démentis par de nouvelles réductions.

L'économie nord-américaine s'est renforcée, et cela fait entrevoir des risques d'inflation. Les banques centrales des deux pays vont donc chercher à relever leurs taux directeurs. La probabilité d'un revirement a donc augmenté.

Puisque les taux hypothécaires suivent ceux des titres gouvernementaux, les augmentations des taux directeurs devraient les influencer.

Les tendances contraires des taux à court et à long terme ont resserré l'écart entre les deux. Depuis le début de 2002, l'écart moyen entre le taux d'une obligation de cinq ans et celui d'un bon du Trésor s'est tenu à 1,15%, mais il s'est resserré, plus récemment, et il ne fait plus qu'un tiers de point.



Pour les emprunteurs qui songent à contracter un prêt hypothécaire ou à renouveler-refinancer celui qu'ils ont déjà, un tel changement de conjoncture peut présenter des difficultés. Le risque d'augmentation des taux et la différence beaucoup moins grande entre court et long terme en encourageront plusieurs à modifier leurs préférences :

- Moins de taux variables et plus de taux fixes.
- Moins de courts termes et plus de longs termes.

### **Prévisions des activités de crédit**

Le bouillonnement soutenu de la revente et des habitations neuves laisse entrevoir une expansion rapide du crédit en 2006.

Du côté de la revente :

- L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) prévoit un marché encore vigoureux en 2006<sup>5</sup>. Celui-ci a marqué un record en 2004 (461 000 unités vendues au Canada) et un autre en 2005 (+1,1%, pour atteindre 466 000 unités). Pour 2006, l'ACI prédit une légère baisse, pour revenir à 451 000 ventes. Malgré ce léger recul, 2006 n'en sera pas moins la troisième année la plus active en date. Le prix de revente devrait s'apprécier de 9,5% en 2005 (pour atteindre les 245 500 \$) et monter encore de 6,5% en 2006 (261 400 \$). En combinant les chiffres de vente et les prix, on obtient un volume total de 103 G\$ en 2004, 214 G\$ en 2005 et 218 G\$ en 2006.
- La SCHL<sup>6</sup>, elle aussi, prédit un vigoureux marché de la revente, mais ses estimations sont moins enthousiastes que celles de l'ACI. La SCHL prévoit 455 900 ventes en 2005, (l'ACI: 466,000). Pour 2006, la SCHL calcule 433 700 unités vendues (l'ACI: 451,000). Enfin, la SCHL attend une appréciation moyenne de 9,0% en 2005 (l'ACI: 9,5%) suivie d'une appréciation de 4,9% en 2006 (l'ACI: 16,5%). En combinant le tout, on obtient un volume total de 112 G\$ en 2005 et encore autant pour 2006.

Du côté des habitations neuves, c'est le nombre de constructions achevées qui fournit l'indication la plus pertinente. La SCHL ne publie aucune prévision à ce sujet, mais elle en fournit par contre pour les mises en chantier: 218 900 en 2005 et 200 200 en 2006. Partant de là, le nombre d'unités achevées devrait approcher les 220 000 en 2005 et 2006, puis il devrait se maintenir assez bien en 2007.

La SCHL s'attend aussi à ce que le solde des prêts résidentiels augmente de 7 à 10% par année, tant en 2005 qu'en 2006. Ce serait alors un taux similaire ou légèrement inférieur à celui des dernières années. Comme nous l'avons déjà indiqué, ce taux d'expansion était en moyenne de 9,7% par an pour les deux années (se terminant en juin 2005).

---

<sup>5</sup> Source : Communiqué de l'ACI, 17 août 2005 : *Les ventes d'habitations en passe d'atteindre un record.*

<sup>6</sup> Source : Communiqué de la SCHL, 4 août 2005. *Début de ralentissement des mises en chantier.*

D'après notre modèle, le solde des prêts résidentiels devrait plutôt augmenter de 10 ou 11 % en 2005 et d'environ 10 % en 2006. Cette prévision s'appuie en grande partie sur l'appréciation du prix des habitations et sur la forte quantité d'unités achevées.

- Selon notre calcul, le solde des prêts résidentiels serait de 660 G\$ à la fin de 2005, soit 64 G\$ de plus que les 596 G\$ de la fin 2004.
- À la fin de 2006, on observerait une autre augmentation de 10 % (65 G\$) portant le solde à 725 G\$.

D'autres prévisions touchent le volume des nouveaux prêts résidentiels.

- Les prêts approuvés en 2005 atteindraient 180 G\$ pour les habitations neuves et revendues (en comptant autant les nouveaux prêts que les transferts et les refinancements). Les approbations de 2005 seraient donc supérieures de 11 ou 12 % aux 161 G\$ de 2004. Ce taux de croissance est légèrement supérieur à celui du solde global des prêts (que les estimations situent à 10 ou 11 %). Il s'ensuit que l'on assisterait à une expansion des transferts et refinancements en 2005.
- Le taux de croissance des prêts approuvés diminuerait à 5 % en 2006 pour faire un total de 189 G\$. Ce serait donc un taux de croissance moins fort que celui du solde global des prêts hypothécaires (que l'on estime à 10 %). Bref, les transferts et refinancements continueraient d'augmenter, mais ce serait à un rythme plus modéré. Cette modération résulterait de la hausse des taux d'intérêt et de l'appréciation moins rapide du prix des habitations.